

PARECER Nº 719/2026

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo: 31.445/2026

Autoria: Poder Executivo

Mensagem: 42/2026

Ementa: Projeto de Lei que “**DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO PARCIAL DE ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL INTEGRANTE DA MATRÍCULA Nº 77.222 DO 5º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUIABÁ/MT, PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

I – RELATÓRIO

O presente Projeto de Lei busca a **desafetação parcial de área pública municipal** integrante da matrícula nº 77.222, localizada no Loteamento Santa Terezinha II, em Cuiabá, destinada originalmente a uso comunitário

A proposta prevê a desafetação de **19.489,636 m²** da denominada **Área Comunitária C4**, com a finalidade de viabilizar a implantação de **50 unidades habitacionais de interesse social**, destinadas ao reassentamento de famílias remanescentes do antigo aterro sanitário de Cuiabá, no âmbito do Programa Moradia Digna.

Segundo a mensagem do Executivo, a medida decorre de estudos técnicos e administrativos que apontaram a inviabilidade econômica da implantação do empreendimento em áreas desprovidas de infraestrutura urbana. A utilização da área pública indicada permitiria maior eficiência na aplicação dos recursos públicos e viabilizaria o cumprimento de compromissos assumidos pelo Município em processo judicial relacionado ao encerramento do antigo lixão municipal.

O projeto estabelece que a área remanescente da Área Comunitária C4 permanecerá



destinada ao uso comunitário, preservando-se **47.040,494 m²** para atendimento das necessidades coletivas do loteamento e mantendo o percentual mínimo exigido pela legislação urbanística municipal para equipamentos comunitários.

A Administração sustenta que a desafetação não compromete o planejamento urbano local, foi considerada tecnicamente viável pelos órgãos competentes e atende ao interesse público ao promover o direito social à moradia e a reparação social de famílias em situação de vulnerabilidade.

O processo encontra-se devidamente instruído com cópia do Processo Administrativo nº 150.664/2025, de interesse do Município de Cuiabá. Consta dos autos que a proposição visa dar continuidade ao cumprimento de obrigação assumida pelo Município nos autos da Ação de Execução de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 0000207-18.2010.8.11.0082, referente à desativação do antigo aterro sanitário, figurando a construção de 50 unidades habitacionais como medida correlata destinada ao reassentamento das famílias beneficiárias.

Registre-se, ainda, que os autos contam com pareceres favoráveis da Procuradoria-Geral do Município (PGM), os quais atestam a viabilidade jurídica da proposta.

É o relatório.

II – EXAME DA MATÉRIA

1. DA CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE

Prefacialmente, cumpre destacar que o exame realizado por esta Comissão cinge-se à análise da matéria jurídica envolvida, nos limites de sua competência legal e regimental, tendo por base a documentação constante dos autos. Desse modo, não se adentra em discussões de natureza política nem em questões relacionadas ao mérito administrativo da proposição, nos termos do inciso I do art. 49 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

No âmbito municipal, a iniciativa legislativa pode ser exercida tanto pelo Poder Executivo quanto pelo Poder Legislativo, observadas as hipóteses de competência e iniciativa reservadas pela Constituição e pela Lei Orgânica. Ao Prefeito Municipal incumbem as



funções típicas de administração e gestão da coisa pública, compreendendo o planejamento, a organização e a direção das atividades administrativas, bem como a apresentação de projetos de lei nas matérias de sua competência.

Prevê a **Lei Orgânica do Município de Cuiabá**:

“**Art. 4º** Ao Município de Cuiabá compete:

I - dispor sobre assunto de interesse local, cabendo-lhe, entre outras, as seguintes atribuições:”

“**Art. 41** Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica;

(...)

XX - aprovar projetos de edificação e planos de loteamento, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos;

(...)

XXIV - providenciar sobre a administração dos bens do Município e sua alienação, na forma da lei;”

“**Art. 197** O Município se incumbirá de promover e executar programas de construção de moradias populares, com lotes urbanos para assentamento da população de baixa renda e garantir condições habitacionais e de infra-estrutura urbana, em geral as de saneamento básico e transporte, assegurando-se sempre um nível compatível com a dignidade da pessoa humana.”

A **Constituição Federal**, por sua vez, prevê expressamente:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.”

Portanto, não se identifica vício formal ou material capaz de comprometer a iniciativa da proposição.



A Lei Complementar Municipal nº 389/2015, que disciplina o uso e a ocupação do solo no Município de Cuiabá, dispõe sobre o percentual mínimo de áreas destinadas a equipamentos públicos nos seguintes termos:

“Art. 99 Da área total objeto de desmembramento de glebas, será considerada apenas uma matrícula para cada parcelamento, e pelo menos 15% (quinze por cento) serão destinados às áreas públicas, obedecidas as seguintes proporções:

I – mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinados a equipamentos públicos comunitários;

II – mínimo de 10% (dez por cento) da área total destinados a áreas livres de uso público.”

Sob o prisma da legalidade e da constitucionalidade, o projeto utiliza o instrumento legislativo adequado para promover a desafetação de bem público municipal afetado ao uso comunitário, uma vez que a alteração da destinação de área pública exige autorização legislativa específica, requisito observado pela presente proposição.

A motivação apresentada na Mensagem nº 42/2026 encontra amparo em fundamentos compatíveis com a ordem constitucional vigente, especialmente no direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, nos princípios da função social da cidade e da supremacia do interesse público, bem como no cumprimento de obrigação assumida pelo Município em decorrência de decisão judicial relacionada ao encerramento do antigo aterro sanitário.

Há, ainda, suporte técnico e administrativo para a medida, uma vez que a proposta se encontra acompanhada de manifestações dos órgãos municipais competentes, especialmente da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária Urbana e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento e Planejamento Urbano, que atestaram a viabilidade da desafetação pretendida.

Quanto ao cumprimento do percentual mínimo exigido pela Lei Complementar nº 389/2015, a área do imóvel totaliza 66.530,130 metros quadrados. Tomando esse total como referência, a área remanescente corresponde a aproximadamente 70,7% da área originalmente vinculada à finalidade comunitária, percentual que supera com folga tanto o mínimo de 5% exigido pelo artigo 99 da Lei Complementar nº 389/2015 para equipamentos públicos comunitários quanto o mínimo geral de 15% destinado ao conjunto das áreas públicas em parcelamentos do solo.



Esse resultado indica que, mesmo adotando como base de cálculo apenas a área da própria Área Comunitária C4, e não a integralidade do loteamento Santa Terezinha II, a proposta preserva margem expressivamente superior ao patamar legal mínimo, o que reforça a plausibilidade da afirmação constante da Mensagem de que o percentual remanescente atende à legislação urbanística municipal aplicável.

Diante do exposto, conclui-se que a proposição observa os requisitos de constitucionalidade e legalidade formal e material, encontra amparo na competência legislativa municipal e se mostra compatível com a legislação urbanística aplicável, não se identificando óbices jurídicos ao seu regular prosseguimento.

2. REGIMENTALIDADE.

O Projeto cumpre as exigências regimentais.

3. REDAÇÃO.

O Projeto atende as exigências estabelecidas na Lei Complementar nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998.

4. CONCLUSÃO.

Diante do exposto, esta Comissão de Constituição, Justiça e Redação conclui que a proposição observa os requisitos de constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa, encontrando amparo na competência municipal para a gestão e disposição de seus bens públicos, bem como na promoção de políticas urbanas e habitacionais voltadas à concretização do direito social à moradia.

Verifica-se, ainda, que a desafetação parcial pretendida encontra-se devidamente motivada por razões de interesse público relevante, respaldada por manifestações técnicas dos órgãos competentes e compatível com a legislação urbanística municipal, especialmente no que se refere à manutenção de área remanescente suficiente para atendimento das finalidades comunitárias originalmente previstas.



Não se identificando vícios formais ou materiais que impeçam o regular prosseguimento da matéria, esta Comissão manifesta-se favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei.

III. VOTO

VOTO DO RELATOR PELA APROVAÇÃO.

Cuiabá-MT, 3 de setembro de 2026



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200310039003100370033003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Marcrean Santos (Câmara Digital)** em **04/09/2026 12:16**

Checksum: **7F7FC6EBCC6B878274C0D1F529267DF98E4869648C6DB88273E8F0AE769B9882**



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200310039003100370033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.